

Bad Schwartau

Saniertes Einfamilienhaus in bevorzugter Wohnlage

Property ID: 25169018



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 124 m² • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 480 m²

Property ID: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

At a glance

Property ID	25169018
Living Space	ca. 124 m²
Roof Type	Mansard roof
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1924
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	549.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	404.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	15.03.2031	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

The property



Property ID: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

The property



Property ID: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

The property



Property ID: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

The property



Property ID: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

The property



Property ID: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

The property



Property ID: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

The property

VON POLL
IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0451 - 88 18 322 0

Shop Bad Schwartau | Lübecker Straße 1 | 23611 Bad Schwartau
bad.schwartau@von-poll.com | www.von-poll.com/bad-schwartau

Property ID: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - ein charmantes Einfamilienhaus in bevorzugter Lage von Bad Schwartau. Ursprünglich im Jahr 1924 erbaut und 1964 um einen Anbau erweitert, präsentiert sich das Haus heute nach einer umfassenden Sanierung/Modernisierung in den Jahren 2020 bis 2022 im neuen Glanz.

Auf ca. 124 m² Wohnfläche finden Sie und Ihre Familie genügend Platz, um sich rundum wohlfühlen. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein gemütliches Wohnzimmer, das zum Entspannen einlädt, sowie eine einladende Wohnküche, die zum gemeinsamen Kochen und geselligen Beisammensein geschaffen ist. Ein modernes Vollbad und ein Gäste-WC ergänzen den Wohnkomfort auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich zwei helle Schlafzimmer, die Ihnen Ruhe und Rückzug bieten. Eine weiteres WC auf dieser Ebene sorgt für einen entspannten, nächtlichen Toilettengang. Das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss schafft zusätzlichen Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse – ob als weiteres Schlafzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum.

Das Haus verfügt über einen Teilkeller, der praktische Lageroptionen bietet und die Heizungsanlage sowie eine Enthärtungsanlage (Fa. Grünbeck) beherbergt.

Das 480 m² große Grundstück ist ein idyllischer Rückzugsort. Mehrere Terrassen laden zu gemütlichen Stunden im Freien ein, während der Balkon des Obergeschosses einen herrlichen Blick in den Garten bietet. Ein separater Abstellraum im Gartenbereich sorgt für praktische Ordnung. Neben Außenstellfläche steht zudem eine Garage für Ihr Fahrzeug bereit.

Property ID: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

Details of amenities

Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen auf einen Blick:

- neue Einbauküche (Induktion mit Abluft (BORA), Backofen und Geschirrspülmaschine (AEG))
- Vollbad und Gäste-WC inkl. aller sanitärer Einrichtungen
- alle Böden (einheitliches Vinylparkett)
- Einbringung einer Fußbodenheizung im EG
- neue Heizkörper im gesamten Haus
- Gas-Zentralheizung (Brennwerttechnik)
- alle Leitungen (Wasser/Abwasser)
- Elektrik (Netzwerkdosen in jedem Raum)
- alle Fenster (Kunststoff, Doppelverglasung)
- nachträgliche Dämmung des Daches im Dachgeschoss
- Pflasterarbeiten (Terrassenanlage und Wege)

Property ID: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

All about the location

Bad Schwartau, die größte Stadt im Kreis Ostholstein, liegt unmittelbar nördlich der Hansestadt Lübeck und bietet eine ideale Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen.

Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Der Bahnhof Bad Schwartau bietet regelmäßige Verbindungen nach Kiel, Lübeck und Neustadt. Zudem ist die Autobahn A1 schnell erreichbar, was eine zügige Anbindung an die Ostseeküste und das Hamburger Umland ermöglicht.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Die Innenstadt wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und barrierefrei gestaltet. Neben Supermärkten und Fachgeschäften finden sich hier auch gemütliche Cafés und Restaurants.

Bad Schwartau bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Der Kurpark mit seinem See sowie der Bürgerpark laden zum Spazieren und Verweilen ein. Sportbegeisterte finden in den örtlichen Vereinen Angebote wie Handball, Tennis und Reiten. Die Nähe zur Ostsee ermöglicht zudem spontane Ausflüge an den Strand, beispielsweise nach Timmendorfer Strand, das nur etwa 10 Kilometer entfernt liegt.

Property ID: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.3.2031.

Endenergiebedarf beträgt 404.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thorsten Claus

Kronsfordter Allee 27, 23560 Lübeck

Tel.: +49 451 - 70 98 835 0

E-Mail: luebeck@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com